臺灣高等法院民事判決

115年度上字第8號

上　訴　人　林壽美
訴訟代理人　施佳鑽律師
　　張克西律師
複代理人　　林芝羽律師
被 上訴 人　北國榮星大樓管理委員會

法定代理人　陳義德
訴訟代理人　杜冠民律師
複 代理 人　謝富凱律師

上列當事人間請求確認停車位專用權存在事件，上訴人對於中華民國114年3月26日臺灣臺北地方法院113年度訴更一字第22號第一審判決提起上訴，本院於115年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人之法定代理人原為崔嘉傑，於本院審理時變更為陳義德，業據其提出民國115年1月8日臺北市政府都市發展局函文，並具狀聲明承受訴訟（本院卷第217頁、第271-274頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於73年間向訴外人北國建設股份有限公司（下稱北國建設公司）購買坐落臺北市○○區○○段0○段0地號土地（權利範圍611/10000）及其上同○段0000、0000、0000建號建物（門牌號碼臺北市○○區○○街000號00樓之0、00樓、000號00樓，下稱系爭房地）之所有權、同小段0000建號建物地下○層第00號停車位（下稱系爭車位）

之約定專用權（下稱系爭專用權）。北國建設公司於北國榮星大樓75年2月20日完工後，交付進入地下室停車場之遙控器予伊，同意伊得使用系爭車位，伊自斯時起以行使系爭專用權之意思，善意占有使用系爭車位迄今，而「車位專用權」為財產權，得因時效而取得，若認以占有為必要，依同法第772條準用第770條、第769條規定，伊分別於85年或95年間時效取得系爭專用權；如認非以占有為必要，則依同法第772條準用第768條之1或第768條規定，伊分別於80年或85年間時效取得系爭專用權，爰請求確認伊就系爭車位之專用權或分管權存在。原審駁回上訴人之請求，上訴人不服提起上訴，於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡確認上訴人就系爭車位有專用權或分管權存在。

二、被上訴人則以：上訴人主張之「停車位專用權」非民法物權編所明定之物權，僅屬債權性質，無法因時效而取得；且各區分所有權人對於共用部分究竟基於共用或專用之意而為使用收益，無法自外觀判別，難認上訴人基於行使專用權之意思而占用系爭車位。再者，上訴人主張之系爭專用權並未載明於規約中，依公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第23條第2項規定，約定專用部分非經載明於規約者，不生效力。又伊前訴請求上訴人給付系爭車位之管理費，經原法院以113年度簡上字第1號判決勝訴確定（下稱另案確定判決），上訴人於該案亦主張因時效取得系爭專用權，經前開判決認定無理由，本件應受該爭點效拘束等語，資為抗辯。於本院答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第199頁）：

㈠上訴人於75年間以第一次登記為原因，登記為臺北市○○區○○街000號00樓之0、00樓、000號00樓之所有權人，自斯時起占有使用系爭車位（即臺北市○○地政事務所110年11月30日土地複丈成果圖所示之A部分，原審訴字卷第17頁），並自100年間起，每月繳納系爭車位清潔費新臺幣（下同）500元。

㈡被上訴人訴請上訴人給付系爭車位108年1月起至111年9月止每月管理費6000元，經原法院112年度北簡字第1462號判決命上訴人應給付24萬7500元，及自111年10月4日起至清償日止按年息5%計算之利息，上訴人不服提起上訴，經原法院以另案確定判決廢棄前開判決關於命上訴人給付24萬7500元逾111年11月4日起算之利息部分，並駁回上訴人其餘上訴確定。

㈢上訴人前訴請確認就系爭車位有約定專用權存在，經原法院110年度訴字第4310號判決駁回，上訴人提起上訴後，迭經本院111年度上字第865號判決、最高法院112年度台上字第1625號裁定駁回上訴確定。

四、本院判斷：

㈠按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存在與否不明確，致原告主觀上認為其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。查上訴人主張就系爭車位有專用權或分管權存在，為被上訴人否認，致上訴人前開權利存否不明確，而有不安之狀態，且此不安之狀態得以判決除去，故上訴人提起本件確認之訴即有受確認判決之法律上利益，合先敘明。

㈡次按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用、收益之權。共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，民法第818條、98年1月23日修正前同法第820條分別定有明文，是共有人間就共有物之全部劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理者，為共有物之分管契約，依前開規定，僅得由共有人全體共同協議訂定之。又管理條例係於84年6月28日公布，同年月30日施行，其中第3條第5款、第23條分別規定：共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，為約定專用部分；有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規

約定之。即區分所有權人得就約定專用部分取得之使用權，即為專用權，約定專用應以規約之方式定之。而98年1月23日修正公布之民法第799條第3項後段則規定：專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用。準此，專用權客體乃區分所有人之共有物，而專用權乃共有人對共有物特定部分之排他使用權，於管理條例實施前，專用權之取得是由區分所有人間約定為之，核其性質為共有物利用方法之約定，乃共有物分管契約之一種，依民法第818條及98年1月23日修正前民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議定之。管理條例實施後，專用權之本質未改變，但因共有部分具有相當之特殊性，僅能依規約之約定而取得，且專用權之約定及其使用主體非載明於規約，不生效力，具要式性，且為強制規定，旨在貫徹規約為區分所有建築物之統一管理規章，以促進管理之順暢，並維持區分所有人間團體關係之安定。查系爭車位登記為北國榮星大樓之共用部分（原審112年度訴字第4640號卷第49-52頁建物登記謄本），上訴人主張就系爭車位有專用權、分管權，參照前開說明，於管理條例實施前，應由全體共有人協議定之，該條例實施後，則應載明於規約。

㈢再按時效取得乃無權利人以行使其權利之意思繼續行使該權利，經過一定時間後取得其權利之制度，依民法第772條規定，所有權以外之財產權，固得準用同法第768條至771條關於動產與不動產取得時效之規定，然於依法律行為而設定或成立之財產權，倘自始不具成立要件，縱以行使該權利之意思占有其物，仍無從依時效而取得。查上訴人前對被上訴人起訴主張：伊向北國建設公司購買系爭房地及系爭專用權，並使用系爭車位迄今，北國榮星大樓歷來管委會及區分所有權人會議決議均肯認伊有系爭專用權，確認就系爭車位有約定專用權或分管契約存在，原法院110年度訴字第4310號判決駁回其請求，並經本院111年度上字第865號判決認定上訴人未與全體共有人就系爭專用權成立分管契約，亦無默示分

管契約存在，系爭專用權復未明訂於規約中，而駁回上訴人之上訴，並經最高法院裁定駁回上訴而確定，有前開裁判附卷可稽（原審訴字卷第19-37頁），則兩造間就系爭車位既無約定專用權、分管契約存在，亦未於規約記載，因不具成立要件，自無從依時效取得專用權或分管權。

五、綜上，上訴人依民法第772條準用第770條、第769條、第768條之1、第768條規定，主張因時效取得系爭專用權或分管權，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　27　　日

民事第十三庭

審判長法　官　邱蓮華

法　官　江春瑩

法　官　陳威帆

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　28　　日

書記官　蘇意絜